

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: Bauaufsicht Umwelt	Vorlage-Nr.: FB 61/0934/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 02.10.2008 Verfasser: FB61/20//Dez.III	
Bebauungsplan Nr. 904 - Napoleonsberg / Nutztierheim - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zum Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge: TOP: __		
Datum	Gremium	Kompetenz
22.10.2008	B 4	Anhörung/Empfehlung
13.11.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Wahlheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 904 - Napoleonsberg / Nutztierheim - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 904 - Napoleonsberg / Nutztierheim - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim hat am 04.06.08 dem Planungsausschuss empfohlen den Bebauungsplan Nr. 904 - Napoleonsberg / Nutztierheim nur für die Errichtung einer Bewegungshalle mit einer maximalen Höhe von 9,40 m ohne Lichtband und mit der Prüfung, die Halle näher an die bestehenden Gebäude vorzusehen, offen zu legen.

Der Planungsausschuss ist am 12.06.08 der Empfehlung, die Höhe der Bewegungshalle zu begrenzen, gefolgt (max. 10,70 m inklusive Lichtband), hat aber den vorgelegten Bebauungsplan auch mit den Erweiterungsmöglichkeiten für die veterinärmedizinische Gebäude, Wohn- und Nebengebäude für die Offenlage beschlossen.

In den Beratungen wurden mehrere Anforderungen und Aspekte genannt und werden wie folgt bearbeitet:

Verrücken der Halle

Es wurde geprüft, ob die Halle weiter an die bestehenden Gebäude heranrücken könnte. Vorhandene Zisternen im Boden zwischen Halle und Bestandsgebäude stehen dem jedoch entgegen. Zudem soll aus statischen Gründen die Halle mindestens in Teilbereichen auf gewachsenem Boden liegen, der nur noch entlang der Zufahrt und nicht im Bereich der Bestandsgebäude gegeben ist.

Gestaltungsvorgaben für die Gebäude

Im städtebaulichen Vertrag werden Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Die Außenwände sind nur aus Feldbrandstein, Blaustein und rötlichen Ziegelfarben herzustellen. Dachmaterialien dürfen nur graue, anthrazitfarbene und schwarze Farben beinhalten. Lackierte Ziegeln sind ausgeschlossen. Prinzipiell sind grelle und leuchtende Farben nicht zulässig.

Begrünung des Hanges

In den schriftlichen Festsetzungen werden mind. 450 m² Gründach festgesetzt. Die Nordwand der Bewegungshalle ist so zu bepflanzen, dass eine flächendeckende Begrünung mit Kletterpflanzen erreicht wird. Die Stützelemente der Bewegungshalle (Gabionen oder andere bepflanzbare Stützelemente) sind auf einer Fläche von 500 m² zu begrünen. Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausschluss öffentliche Reithalle und Tierarztpraxis

Der Bebauungsplan legt als Nutzung landwirtschaftliche Fläche und den Betrieb eines Nutztierheimes fest. Veterinärmedizinische Einrichtungen sind nur als Zubehör des Nutztierheimes zulässig. Dadurch kann ein Reiterbetrieb und eine Tierarztpraxis nicht genehmigt werden.

Die Offenlage für den Bebauungsplan mit der begrenzten Höhe der Bewegungshalle erfolgte vom 30.06. - 08.08.08.

A) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten Offenlage ging eine Eingabe ein, in der erhebliche Probleme bei der Entwässerung des Geländes des Nutztierheimes genannt werden. Den Hinweisen wurde nachgegangen. Die vorhandene und geplante Versiegelung steht jedoch nicht im Zusammenhang mit den Entwässerungsproblemen. Durch das Gefälle des Gehweges werden die Niederschlagswasser nicht wie üblich in den Straßenraum, sondern zu den Häusern geleitet. Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW werden hierzu Gespräche geführt.

Hierdurch ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes.

B) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Offenlage wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es gingen 5 Stellungnahmen ein, wovon nur der Landschaftsverband Rheinland zum Denkmalschutz, die Stawag zur Entwässerung und der Kampfmittelräumdienst Anregungen nannten.

Der Anregung, das unter Denkmal stehende Gebäude im Plangebiet zu kennzeichnen, wurde nachgegangen. Die geforderte Reduzierung der überbaubaren Fläche um die vorhandene Hofanlage würde eine zweite Offenlage nach sich ziehen. Dieser damit einhergehende Zeitverzug ist unverhältnismäßig, da das Abrücken von Neubauten zum Denkmal im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden kann. Eine Änderung wird daher nicht empfohlen.

Die Stawag wird für die Entwässerung der hinzukommenden Gebäude eine maximale Einleitmenge benennen. Sollte diese überschritten werden, wird eine private Rückhaltung erforderlich, was einerseits im städtebaulichen Vertrag geregelt wird, deren Einhaltung aber auch durch die Kanalanschlussgenehmigung gesichert ist.

C) Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander den Bebauungsplan Nr. 904 - Napoleonsberg / Nutztierheim - in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

Übersichtsplan

Luftbild

Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden

schriftliche Festsetzungen

Begründung inklusive Umweltbericht

zusammenfassende Erklärung

Rechtsplan